

ECO-ENERGIE TERTIAIRE

Quelques clés pour comprendre et mettre en place
les nouvelles obligations.

CBRE|Acte

Membre indépendant du réseau CBRE





SOMMAIRE

Le décret tertiaire introduction	p.1
TIMELINE	p.2
Les objectifs	p.3
Qui est concerné ?	p.4
Les exceptions	p.5
La plateforme OPERAT	p.6
L'attestation OPERAT	p.7
4 leviers d'action	p.8
Ressources utiles	p.9

01 Le décret tertiaire : introduction

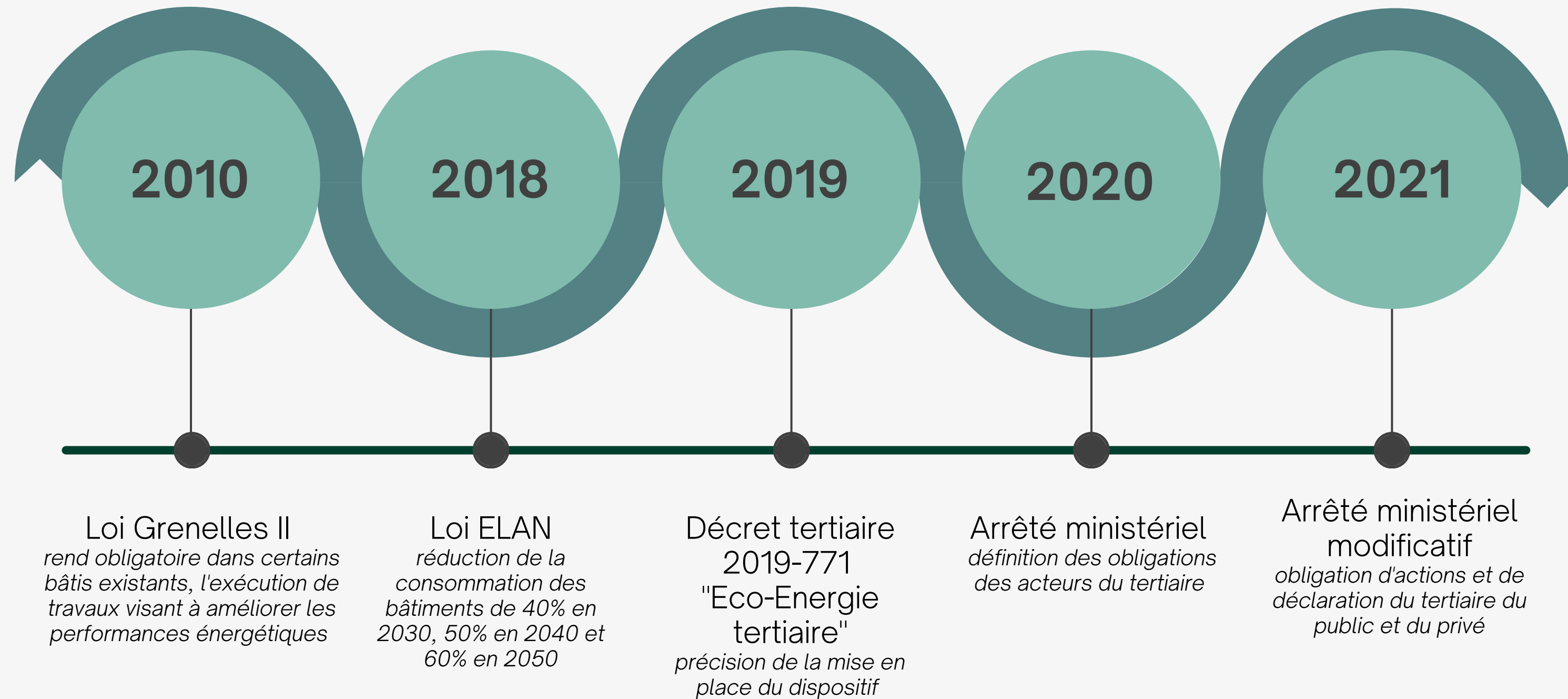
Face aux enjeux climatiques, repenser nos schémas de développement est indispensable. Le secteur du bâtiment y tient un rôle primordial. Si les nouvelles constructions prennent déjà en compte les réglementations, les bâtiments existants n'étaient jusqu'alors pas concernés.

Le "décret tertiaire" ou "Eco Energie Tertiaire" n°2019-771 fixe des objectifs de réduction de consommations énergétiques en 3 échéances (2030, 2040 et enfin 2050), en complément de ce qui avait déjà été mis en place (voir Timeline).

Ces nouvelles obligations ont pour objectifs le respect des engagements de la France dans la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, et par conséquent, la réduction des coûts de l'énergie pour les utilisateurs.

700 millions de M² sont concernés en France.

TIMELINE



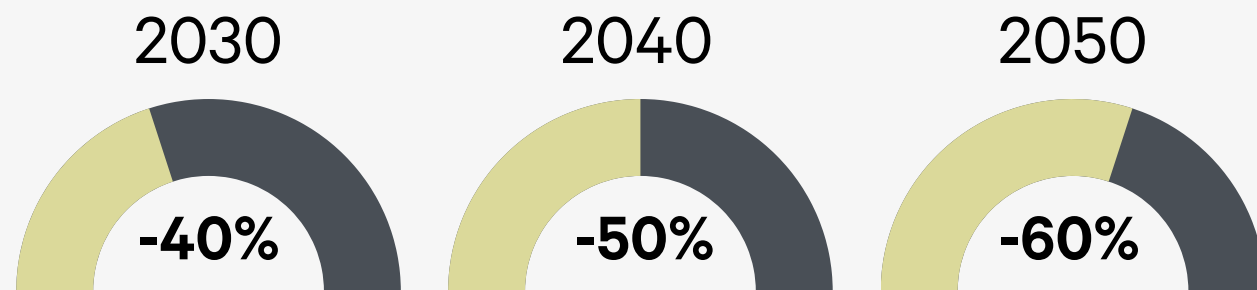
Les objectifs

02

L'objectif principal du décret tertiaire est de réduire les consommations d'énergie finale de certains bâtiments, ou parties de bâtiments, existants.

Deux méthodes sont utilisées :

1) Valeur relative % :



La consommation de référence utilisée pour le calcul est la consommation d'une année pleine d'exploitation entre 2010 et 2020, et ajustée en fonction des variations climatiques (la méthode pour déterminer ces variations sera définie par Arrêté).

2) Valeur absolue :

L'objectif de réduction des consommations est basé sur les consommations des bâtiments neufs de la même catégorie.

Le niveau de consommation à atteindre sera fixé avant le début de chaque décennie, par arrêté, pour chaque échéance (2030, 2040 et 2050).

Des indicateurs d'intensité d'usage de référence serviront de base pour déterminer ce niveau de consommation à atteindre, pour chaque catégorie d'activités. Ils seront ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

La consommation d'énergie finale doit être inférieure ou égale à la consommation maximale fixée par les arrêtés.

03

Qui et quels bâtis sont concernés ?

➔ Les propriétaires, les locataires, publics ou privés.

➔ Les bâtiments hébergeant exclusivement les activités tertiaires sur une surface plancher supérieure ou égale à 1000 m².

➔ Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée ≥ 1000 m².

➔ Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires (sur une surface plancher cumulée ≥ 1000 m²)



Sont exclus :

- Les constructions avec permis de construire à titre précaires
- Les bâtiments hébergeant des activités de défense, sécurité civile, sûreté intérieure du territoire
- Les bâtiments de culte
- Les immeubles à vocation industrielle (sauf si la partie tertiaire dépasse 1000 m²)

En cas de changement ou cessation des activités tertiaires ?

Les propriétaires et locataires restent soumis à l'obligation, même si la surface passe en dessous du seuil des 1000 m², tant qu'une activités tertiaire y est exercée. Si cette activité venait à évoluer, de nouveaux objectifs seront fixés.



04 Les exceptions possibles

Les objectifs soumis par le décret tertiaire peuvent être modulés, selon les situations :

- En cas de risque de pathologie du bâti
- Si les actions entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieurs ou des éléments d'architecture et de décoration en contradiction avec les règles des monuments historiques, sites classés, règles d'urbanisme
- Si les actions sont contraires aux servitudes relatives au droit des sols et au droit de propriété
- En raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus

05

La plateforme OPERAT

Pour se conformer aux nouvelles dispositions, l'ADEME (Agence de la transition écologique) a mis en place une plateforme "OPERAT" : Observatoire de la Performance Energétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire.

Le propriétaire (ou le locataire) doit y renseigner :

Au plus tard le 30 septembre 2022 :

1. Les activités tertiaires exercées
2. Les surfaces soumises à l'obligation
3. Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie
4. L'année de référence mentionnée et les consommations de référence
5. Les indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées



**Cliquer pour aller sur la
Plateforme :**



06

L'attestation OPERAT

Une fois les données complétées sur la plateforme, **une attestation numérique** est délivrée.

Elle comporte :

Les consommations annuelles d'énergies finales, ajustées en fonction des variations climatiques et une information sur les gaz à effet de serre, selon le type d'énergie.

L'attestation est complétée par une notation :



La notation **Éco Énergie Tertiaire** qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).



En cas de non respect de transmission des données ou de non atteinte des objectifs de diminution des consommations, une sanction allant jusqu'à 7500€ d'amendes peut être encourue.

Pour vous mettre en conformité, plusieurs actions peuvent être mises en place dans vos bâtiments.

La rénovation énergétique, non seulement, réduira vos factures d'énergies, mais améliorera le confort des salariés sur site.

Ces travaux valoriseront également vos actifs.



1- L'extérieur du bâti

La performance énergétique peut être améliorée grâce à des travaux sur l'isolation du bâtiment, les menuiseries, protections solaires, etc.



2- Les équipements

Le remplacement des équipements énergivores doit être envisagé : éclairage, chauffage, climatisation...



3- Gérer et optimiser les équipements

S'assurer du bon fonctionnement, mais également réaliser un suivi rapproché des consommations. Éventuellement, revoir les contrats d'exploitation.



4- Des consommations intelligentes

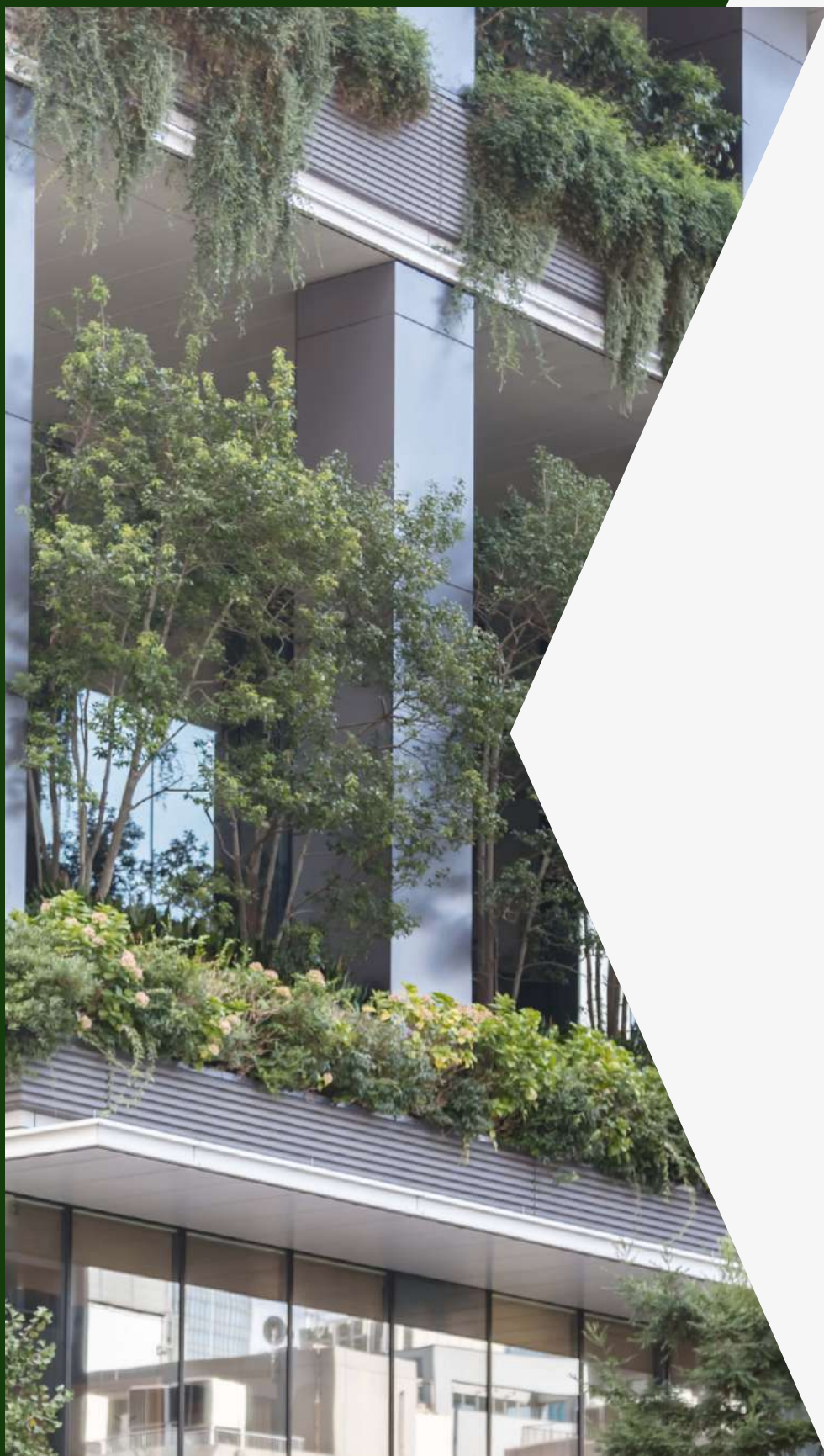
Utiliser la domotique pour les équipements : par exemple, un réglage de l'éclairage adapté en fonction du type de poste, extinction automatique des postes, plages horaires pour le chauffage, etc. Mettre à contribution les occupants afin qu'ils adoptent les bons gestes.

Ressources utiles

Plateforme OPERAT, rubrique "FAQ"
le détail des mesures
<https://operat.ademe.fr/#/public/faq>

Plateforme OPERAT, rubrique "Ressources"
tous les documents, vidéos explicatives du dispositif
<https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>



Contactez- nous

03.83.32.86.77

nancy@cbre-acte.com

www.cbre-acte.fr

CBRE|Acte
Membre indépendant du réseau CBRE